

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kurš apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Gaujas ielā 3, Jūrmalā” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.

2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS15)

2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 2.1. savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu.
 - 2.2. vasarnīcu apbūve (11002).
3. Apbūves rādītāji:
 - 3.1. apbūves blīvums - 25 %;
 - 3.2. apbūves intensitāte – 65 %;
 - 3.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
 - 3.4. maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi (3. stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2. stāva platības);
 - 3.5. maksimālais apbūves augstums:
 - 3.5.1. dzīvojamai ēkai – 12 metri;
 - 3.5.2. dzīvojamo māju palīgbūvei – 7 metri.
 - 3.6. minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1200 m².
4. Piekļūšana Detālplānojuma teritorijai risināma no Gaujas ielas.
5. Transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā.
6. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 6.1. būvlaide no Gaujas ielas sarkanajām līnijām – 6 metri;
 - 6.2. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, respektējot apkārt esošās teritorijas reljefu, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi un maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus;

- 6.3. veicot jaunu ēku būvniecību un/vai esošo ēku rekonstrukciju, ievērojama Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" attēlotā zona, kurā ēku būvniecība un ēku paplašināšana, nav atļauta.
7. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (ja nepieciešams):
 - 7.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām;
 - 7.2. piebraucamā ceļa izbūve Detālplānojuma teritorijas robežās;
 - 7.3. inženierkomunikāciju izbūve ciktāl risinājumi nepieciešami konkrētās apbūves īstenošanai;
 - 7.4. dzīvojamai apbūvei obligāti nodrošināms pieslēgums pie pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem;
 - 7.5. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs, pagrabstāvs vai pazemes būve:
 - 7.5.1. pirms cokolstāva, pagrabstāva vai pazemes būves projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
 - 7.5.2. ja šādu būvi tiek plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā. Ja būvdarbu laikā iegūtos dabas resursus plānots izmantot ārpus šī zemesgabala, būvprojektā norādīt izraktās grunts (augšnes, smilts vai citu dabas resursu) daudzumu m³ un izvešanas vietu, kā arī to ka nepieciešams saņemt Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldē dabas resursu lietošanas atļauju un pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt Valsts ieņēmumu dienestā dabas resursu nodokli un, būves nodot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecinājumu dokumentu;
 - 7.6. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
8. Prasības reljefa un augsnes aizsardzībai, un teritorijas labiekārtojumam:
 - 8.1. neplānot reljefa izmaiņas ārpus būvju zonas;
 - 8.2. nepieciešamības gadījumā paredzēt risinājumus reljefa nostiprināšanai vai saglabāšanai;
 - 8.3. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
 - 8.4. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
 - 8.5. teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
 - 8.5.1. teritorijas labiekārtošanas darbu veikšanai nav pieļaujama melnzemes ieviešana Detālplānojuma teritorijas daļā, kas robežojas ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 012 0105;
 - 8.5.2. aizliegts izmantot augus ar ekspansīvu, nekontrolējamu izplatīšanās spēju, kas var ieviesties piegulošajā teritorijā esošā aizsargājamā biotopa platībā;

- 8.5.3. paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
9. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
- 9.1. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
- 9.2. jānodrošina koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus;
- 9.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
- 9.4. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
- 9.5. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni).
10. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
- 10.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 10.1.1. ēkas maksimālo būvapjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku būvapjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā) un ēkas būvapjomu aprēķina pa virszemes būves vai tās daļas ārējo kontūru (virsmu);
- 10.1.2. ēkas būvapjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvapjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 10.1.3. aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē) vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
- 10.1.4. ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D4 kategorijas ielām, šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem;
- 10.2. ēkas viena zemesgabala ietvaros būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā.
11. Citi noteikumi:
- 11.1. būvniecība un cita saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai neradītu negatīvu ietekmi uz Detālplānojuma teritorijai blakus esošajām dabas vērtībām, tajā skaitā Eiropas Savienības īpaši aizsargājamo biotopu *2180 Mežainas piejūras kāpas*;
- 11.2. nav pieļaujama jaunu noeju veidošana un kāpu šķērsošana pa zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 1300 012 0105;
- 11.3. projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma izstrādes teritorijā un piekļautās platībās;
- 11.4. zemesgabalu lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

12. Detālpilānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpilānojuma izstrādes īstenoātāju.